

TEXTE D'INTERVENTION DE L'ELU RAPPORTEUR

Assemblée plénière du 17 octobre 2014

FONCIER

Rapport n°51

Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aix-en-Provence

Avis de la Région

La Région, en tant que personne publique associée, a été saisie de la demande d'avis de la commune d'Aix-en-Provence sur le projet de PLU arrêté par délibération du 30 juillet 2014.

Celui-ci en tant que document d'urbanisme doit refléter les choix économiques, sociaux et environnementaux de la collectivité locale, et engage l'avenir de son territoire, son développement démographique et urbain.

Je ciblerais mon intervention sur trois points : la gouvernance, la question de la consommation foncière et celle de la production de logements qui sont les conditions nécessaires à un développement économique équilibré des territoires.

Tout d'abord, ce projet de PLU a été réalisé en l'absence de documents supra communaux : un SCOT toujours en cours d'élaboration, un PLH qui a reçu un avis défavorable de la part de de l'Etat comme de la Région, un premier PDU annulé par le tribunal de Marseille, et dont la nouvelle version n'a toujours pas été approuvée.

Cette absence de gouvernance à l'échelle intercommunale est préjudiciable vis-à-vis de la cohérence du projet de développement de la ville, avec le reste de son territoire, notamment en terme de perspectives démographiques, d'emplois et de production de logements.

En effet le PADD envisage le développement d'Aix sur une stratégie de repli sur soi, qui a pour conséquence de déconnecter la commune des enjeux métropolitains notamment en matière d'accueil, et reporte sur les territoires voisins son déficit résidentiel et contribue à l'étalement urbain, qui est le modèle de l'urbanisation aixoise.

Ainsi la Région souhaite que la ville d'Aix-en-Provence fasse un effort supplémentaire en matière de densification, tout comme en matière de consommation d'espaces. Sur ce point, les ambitions de la ville sont bien trop modestes floues mais aussi incohérente entre celles données dans le PADD et celles du rapport d'analyse d'incidence du PLU. Il n'est plus envisageable de concevoir un document d'urbanisme qui prévoit la consommation de 450 à 600 h d'espaces agricoles ou naturels sur les 15 prochaines années.

Enfin, en matière de production de logements, les objectifs du PLU ne permettront pas de résorber les retards cumulés et seront en deçà des équilibres habitat/emploi attendus.

La Région souhaite que le projet de PLU revoit ses objectifs en terme de production de logement et prévoit, en l'absence d'un PLH approuvé, une répartition des logements sociaux par typologie et par catégorie de ménages auxquels ils s'adressent.

En effet cette sous-estimation du besoin en logement alimente d'une part les phénomènes de tension foncière, et d'autre part contribue aux phénomènes de périurbanisation, qui fragilise les ménages modestes et peut conduire à des situations de précarité, compte tenu du cout des transports dans leur budget.

Enfin, en l'absence de Plan Local de l'Habitat, la Région regrette que le PLU d'Aix-en-Provence ne consacre pas une Opération d'Aménagement Programmée à la thématique de l'habitat et notamment de l'habitat social alors que cela est possible. Faut-il attendre que le centre-ville d'Aix se vide de sa population active ?

En conséquence, il vous est proposé d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLU d'Aix-en-Provence.